

## METODOLOGÍA DE CÁLCULO DEL VIR

El Valor Inmobiliario de Referencia (VIR), que hace referencia el Artículo 465 del Código Fiscal vigente, se determina mediante el siguiente procedimiento:

### 1. CÁLCULO DEL VIR TERRENOS:

El VIR del terreno ( $VIR_T$ ), se obtiene, multiplicando la Superficie del Terreno por el Valor Unitario de Cuadra (VUC-VIR) correspondiente.

El Valor Unitario de Cuadra, (VUC-VIR) está determinado en cada Barrio y sub-zona barrial (definidos en la Ley N°2.568/2007 – (B.O.N°2.840) Cláusula Transitoria Segunda Anexo I –Separata), según la edificabilidad establecida por el Código Urbanístico vigente y los valores comerciales promedio de incidencia de terrenos, relevados por la Administración en la zona y publicados en los Suplementos Especializados en información Inmobiliaria.

A tal efecto se establecieron tablas por barrio, con valores de incidencia de terreno para las distintas edificabilidades según Código Urbanístico vigente.

Para aquellos lotes en los cuales el valor FOT sea de aplicación, el producto de la incidencia por el FOT (real o equivalente) determina el VUC-VIR.

Ese Valor Unitario de Cuadra (VUC-VIR) se ha volcado a un listado por barrio en donde cada manzana está identificada catastralmente por N° de Sección y N° de Manzana.

$$VIR_T = \text{Incidencia del terreno} \times \text{FOT del Distrito} \times \text{Superficie del Terreno} \quad (1)$$

Asimismo y para los lotes en los cuales la edificabilidad según Código Urbanístico no sea función del valor FOT será aplicable a los efectos de determinar el VUC, el coeficiente de edificabilidad volumétrica CEV, el producto de la incidencia por el coeficiente de edificabilidad volumétrica CEV determina el VUC-VIR.

Ese Valor Unitario de Cuadra (VUC-VIR) se ha volcado a un listado por barrio en donde cada manzana está identificada catastralmente por N° de Sección y N° de Manzana.

$$VIR_T = \text{Incidencia del terreno} \times \text{CEV} \times \text{Superficie del Terreno} \quad (1')$$

## 2 CÁLCULO DEL VIR DE EDIFICIOS

El VIR del Edificio ( $VIR_E$ ), se obtiene de la suma de los productos de los Valores Unitarios de Reposición (VUR-VIR) de cada Destino Constructivo existente, multiplicados por la superficie edificada involucrada y multiplicada a su vez por un Coeficiente de Depreciación (CD) que depende de la Antigüedad y Estado de conservación del edificio.

A tal efecto, en primer lugar se confeccionó la Tabla de Valores de Reposición de Edificios (VUR-VIR), adjunta como Anexo II, en donde se asignó a cada destino y categoría constructiva (definidos en la Metodología de Cálculo de la Valuación Fiscal Homogénea) un valor actualizado de costo de construcción por unidad de medida (m<sup>2</sup>, m<sup>3</sup>, etc.) construida. En segundo lugar, para la depreciación por antigüedad y estado se han tomado las Tablas de Depreciación adjuntas como Anexo V a) y b) siguientes.

Por lo tanto:

$$VIR_E = \text{Superficie total construida} \times \text{VUR-VIR} \times \text{CD} \quad (2)$$

## 3. CÁLCULO DEL VIR TOTAL

Luego el VIR total será la suma del VIR del Terreno (1) o (1') más el VIR del Edificio (2):

En los casos de no estar sometidos al régimen de propiedad horizontal, el porcentual fiscal es 100% y no afecta el cálculo final.

$$VIR_T (\text{Terreno+Edificio}) = (\text{Incidencia del terreno} \times \text{FOT del Distrito} \times \text{Superficie del Terreno}) + (\text{Superficie Total Construida} \times \text{VUR-VIR} \times \text{Coeficiente de Depreciación}) \quad (3a)$$

$$VIR_T (\text{Terreno+Edificio}) = (\text{Incidencia del terreno} \times \text{CEV} \times \text{Superficie del Terreno}) + (\text{Superficie Total Construida} \times \text{VUR-VIR} \times \text{Coeficiente de Depreciación}) \quad (3a')$$

Pero, dado que alguno de los edificios puede estar sometido al régimen de propiedad horizontal, en este caso, el VIR Total se verá afectado por el porcentual fiscal correspondiente. Esto es:

$$VIR_T (\text{Terreno+Edificio}) = [(\text{Incidencia del terreno} \times \text{FOT del Distrito} \times \text{Superficie del Terreno}) + (\text{Superficie Total Construida} \times \text{VUR-VIR} \times \text{Coeficiente de Depreciación})] \times \text{Porcentual Fiscal} \quad (3b)$$

$$VIR_T (\text{Terreno+Edificio}) = [(\text{Incidencia del terreno} \times \text{CEV} \times \text{Superficie del Terreno}) + (\text{Superficie Total Construida} \times \text{VUR-VIR} \times \text{Coeficiente de Depreciación})] \times \text{Porcentual Fiscal} \quad (3b')$$

En el supuesto caso que en el inmueble en cuestión (con partida dividida en propiedad horizontal) se hayan realizado modificaciones constructivas declaradas o detectadas de oficio por la AGIP; al valor resultante precitado y mencionado en (3b) y (3b'), se le deberá sumar el monto adicional (o adicionales) que pudiese corresponder. El mismo podrá ser consultado puntualmente por el Contribuyente en la sede de la AGIP, con el comprobante de titularidad del inmueble y su número de partida individual.

## NOTAS

- En los casos de terrenos baldíos o terrenos sin edificaciones, el VIR Total será solo el VIR del Terreno, calculada en el punto 1 precedente.
- Para los casos de edificios divididos en propiedad horizontal destinados a vivienda de Planta Baja, hasta tres (3) pisos altos inclusive, hasta quince (15) unidades funcionales se ponderará el valor del VUC en función del grado de aprovechamiento del terreno.
- Independientemente de los VUC-VIR asignados por Sección y Manzana y Casos Particulares consignados, que forman parte de la presente Resolución, en caso de surgir diferencias o dudas en el cálculo que realiza el interesado, podrán consultarse puntualmente en la sede de la DIRECCIÓN DE ESTUDIOS Y ESTUDIOS ESPECIALES - SUBDIRECCIÓN GENERAL DE EMPADRONAMIENTO INMOBILIARIO - DGR -AGIP.



GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES  
"2021 - Año del Bicentenario de la Universidad de Buenos Aires"

**Hoja Adicional de Firmas**  
**Anexo**

**Número:**

Buenos Aires,

**Referencia:** Anexo I EX-2020-30450620- -GCABA-DGR- Metodología VIR - 2021

---

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 3 pagina/s.